SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2681020 - RJ (2024/0236793-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
		TALITA BARBOSA SCHILITHZ - RJ204819
AGRAVADO	:	SERGIO TELLES RIBEIRO FILHO
ADVOGADO	:	MÁRIO SILVA DOS SANTOS SKORNICKI - RJ135942
INTERES.	:	NEXUS HOTEL E RESIDENCES

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. REGIME DE OBRA POR ADMINISTRAÇÃO. DESCARACTERIZAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO IMPUGNAÇÃO VÁLIDA DAS SÚMULAS 5 E 7 /STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em ação que discute a legitimidade passiva em contrato de construção por administração.

2. À luz da moldura fática pela Corte local, que estabeleceu o desígnio lucrativo do empreendimento, o seu mecanismo financeiro extraído da estrutura de pagamento por boletos, confirmatórios da legitimidade passiva da parte, e a descaracterização do regime de obra por administração, a decisão agravada bem fundamentou que o afastamento dessas premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, soberano na cognição dos elementos fático-probatórios dos autos, seria inviável nesta instância especial em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte superior.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo interno rebateu validamente as Súmulas 5 e 7 desta Corte superior.

III. Razões de decidir

4. Quanto às Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz da moldura fática delineada no acórdão e da tese jurídica trazida no recurso especial, de que maneira a análise da pretensão recursal não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais. É ônus da recorrente demonstrar precisamente de que forma a análise da pretensão recursal dependeria tão somente da aplicação de uma outra forma

Documento eletrônico VDA49883406 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 26/08/2025 10:38:43
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: cd302a90-c209-45d1-a40a-a0f0036f8717

jurídica aos elementos já estabelecidos na moldura fática do acórdão.
5. Faz-se necessário, portanto, o enfrentamento dialético desse arcabouço fático textualizado no corpo do acórdão proferido pelo Tribunal de origem como premissa necessária ao entendimento de que a qualificação jurídica concluída pela instância *a quo* não espelha o melhor direito a ser aplicado ao caso.
6. No recurso em análise não se verifica qualquer referência textual a excertos fáticos do aresto da Corte local que embasassem o procedimento argumentativo exposto acima, de modo que não se materializou a impugnação válida das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.
IV. Dispositivo
7. Agravo interno não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA49883406 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 26/08/2025 10:38:43
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: cd302a90-c209-45d1-a40a-a0f0036f8717

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2681020 - RJ (2024/0236793-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
		TALITA BARBOSA SCHILITHZ - RJ204819
AGRAVADO	:	SERGIO TELLES RIBEIRO FILHO
ADVOGADO	:	MÁRIO SILVA DOS SANTOS SKORNICKI - RJ135942
INTERES.	:	NEXUS HOTEL E RESIDENCES

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. REGIME DE OBRA POR ADMINISTRAÇÃO. DESCARACTERIZAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO IMPUGNAÇÃO VÁLIDA DAS SÚMULAS 5 E 7 /STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em ação que discute a legitimidade passiva em contrato de construção por administração.

2. À luz da moldura fática pela Corte local, que estabeleceu o desígnio lucrativo do empreendimento, o seu mecanismo financeiro extraído da estrutura de pagamento por boletos, confirmatórios da legitimidade passiva da parte, e a descaracterização do regime de obra por administração, a decisão agravada bem fundamentou que o afastamento dessas premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, soberano na cognição dos elementos fático-probatórios dos autos, seria inviável nesta instância especial em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte superior.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo interno rebateu validamente as Súmulas 5 e 7 desta Corte superior.

III. Razões de decidir

4. Quanto às Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz da moldura fática

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

delineada no acórdão e da tese jurídica trazida no recurso especial, de que maneira a análise da pretensão recursal não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais. É ônus da recorrente demonstrar precisamente de que forma a análise da pretensão recursal dependeria tão somente da aplicação de uma outra forma jurídica aos elementos já estabelecidos na moldura fática do acórdão.

5. Faz-se necessário, portanto, o enfrentamento dialético desse arcabouço fático textualizado no corpo do acórdão proferido pelo Tribunal de origem como premissa necessária ao entendimento de que a qualificação jurídica concluída pela instância *a quo* não espelha o melhor direito a ser aplicado ao caso.

6. No recurso em análise não se verifica qualquer referência textual a excertos fáticos do aresto da Corte local que embasassem o procedimento argumentativo exposto acima, de modo que não se materializou a impugnação válida das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Segundo as agravantes, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente expendidos, motivo pelo qual mantenho a decisão recorrida pelos seus próprios fundamentos, os quais passo a perfilhar (e-STJ fls. 2636-2643):

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

No tocante à alegação de negativa de prestação jurisdicional, destaca-se que a parte ora recorrente limitou-se a defender genericamente a ocorrência de violação do artigo 1.022 do CPC/2015, sem especificar concretamente sobre quais questões teria a Corte de origem incorrido nos vícios de omissão, contradição ou obscuridade, de maneira que se revela inadmissível o recurso especial no ponto, ante a deficiência em sua fundamentação, conforme jurisprudência consolidada na Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada analogicamente pelo STJ.

Veja-se:

[...]

Em relação às teses recursais acerca da legitimidade passiva, da legislação aplicável ao caso, da impossibilidade de restituição dos valores pagos e da irrevogabilidade e irretratabilidade assentam-se sob a premissa de que o contrato firmado entre as partes era de construção por administração, ou construção a preço de custo.

Contudo, ao julgar o recurso de apelação, o Tribunal de origem consignou que o regime da obra por administração foi descaracterizado, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 2.177-2.182, sem destaques no original):

> *Dos autos, se extrai que o Autor/Apelante, através de contrato de adesão, comprometeu-se a pagar o preço imposto pelas Rés, que são as responsáveis pela construção e incorporação do empreendimento.*
>
> *Decerto, tratando-se de construção sob o regime de administração ou preço de custo, o construtor não poderia ser considerado parte legítima para figurar no polo passivo de ação cujo escopo seja a restituição de parcelas pagas diretamente ao condomínio e por ele administradas para investimento na construção.*
>
> *Todavia, no caso dos autos, apesar de o contrato mencionar a incidência do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64, não restou caracterizada a hipótese de construção realizada sem fins lucrativos, por condomínio constituído por um grupo de pessoas reunidas com o intuito de construir uma edificação por administração e a preço real.*
>
> *Consoante se observa nos autos, as Rés foram as vendedoras da fração ideal, contratada também para a prestação de serviço de construção, pelo condomínio formado (id. 996, fl. 1002).*
>
> (…)
>
> *Verifica-se, ainda, que os pagamentos eram feitos diretamente à parte ré, e não ao Condomínio formado, devendo-se notar que até mesmo os boletos de pagamento ostentavam como credor a ré e não o condomínio.*
>
> *Ao analisarmos os boletos de cobrança das parcelas do empreendimento, confirma-se, que ao contrário do que diz o art.*

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

58, I, da Lei nº 4.591/64, a conta para depósito das parcelas referente a obra está em nome da 2ª apelada TC Nexus e não em nome do condomínio, como diz a lei.

Ora, se os valores devidos para a realização da construção eram pagos diretamente ao alienante das frações ideais, o qual se confunde com a incorporadora, forçoso concluir pela legitimidade passiva da parte ré na presente ação, em que se busca a devolução das quantias pagas.

Para que se analise a incidência do CDC, na hipótese, bem como a tese de ilegitimidade passiva arguida pela parte ré, imprescindível perquirir se está caracterizada a administração por preço de custo. O regime de construção denominado preço de custo, ou por administração, é aquele que os compradores irão arcar com a totalidade das despesas alocadas no empreendimento, na proporção das frações ideais do terreno correspondente às respectivas unidades autônomas.

(…)

Nesse contexto, deve-se reconhecer, ainda, a incidência do Código de Defesa do Consumidor tendo em vista que o empreendimento tinha nítida pretensão de lucro, configurando-se os autores como destinatários finais.

Reconhecida a relação de consumo, impõe-se, portanto, ao fornecedor, a responsabilidade civil objetiva, estando o consumidor desonerado do ônus de provar a culpa da parte ré.

Além disso, deve-se ter em mente que estamos diante de uma relação entre desiguais, a impor o império do diploma consumerista, de modo a restabelecer o equilíbrio e simetria nos polos da demanda. Tamanha a preocupação do legislador constituinte que o consumidor foi identificado constitucionalmente (art. 48 do ADCT) como agente a ser necessariamente protegido de forma especial.

Dessa forma, exsurge inconteste que a parte ré, independentemente de culpa, responde pela reparação dos danos causados à parte autora.

Outrossim, é evidente que o ajuste no qual se funda a presente lide é um contrato de adesão, ou seja, aquele cujas cláusulas são preestabelecidas unilateralmente pelo parceiro contratual economicamente mais forte, sem que o outro parceiro possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato escrito. Nesse passo, ao contratar, o consumidor limita-se a aceitar em bloco as cláusulas, que foram unilateralmente elaboradas, assumindo, assim, papel de simples aderente à vontade manifestada pela empresa no instrumento contratual massificado, restando-lhe a mera alternativa de aceitar ou rejeitar o contrato (take it ou leave it), não podendo modificá-lo de maneira relevante.

Logo, o consentimento do consumidor manifesta-se por simples adesão ao conteúdo preestabelecido pelo fornecedor de bens ou

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

serviços. Passando à análise do negócio jurídico em tela, os Apelados buscam elidir a pretensão afirmando que o contrato possui cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

No mais, as provas dos autos confirmam que o empreendimento "Nexus Hotel & Residences" não é nada daquilo que foi contratado, ***o regime de obra por administração foi totalmente desvirtuado.***

Verifica-se, portanto, que o Tribunal estadual afastou a premissa de que o contrato firmado seguia o regime de construção por administração, com base na análise do acervo fático probatório dos autos, cuja revisão não é possível nesta instância especial, por força do enunciado das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

[...]

Quanto ao termo inicial da correção monetária, as recorrentes argumentaram que deve ser da data do ajuizamento da ação.

O TJRJ entendeu que os valores devem ser corrigidos a partir da data do desembolso.

Nesse aspecto, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a atrair a aplicação da Súmula 83/STJ.

A propósito:

[...]

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários recursais em favor dos advogados da parte recorrida para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 14 de novembro de 2024

É ônus do agravante que deseja ver reformada a decisão que impugna rebater de modo claro e preciso a integralidade dos fundamentos que sustentam o não conhecimento do agravo em recurso especial. O descumprimento desse ônus processual importa, via de consequência, na manutenção do que foi decidido monocraticamente por falta de nexo de dialeticidade entre o recurso e a decisão atacada, atraindo a aplicação analógica da Súmula n° 182 desta Corte superior.

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

A decisão atacada foi clara ao salientar a premissa fática estabelecida pelo Tribunal de origem quanto à descaracterização jurídica do regime de obra por administração (e-STJ fls. 2638-2639, e-STJ fls. 2.177-2.182):

> *Dos autos, se extrai que o Autor/Apelante, através de contrato de adesão, comprometeu-se a pagar o preço imposto pelas Rés, que são as responsáveis pela construção e incorporação do empreendimento.*
>
> *Decerto, tratando-se de construção sob o regime de administração ou preço de custo, o construtor não poderia ser considerado parte legítima para figurar no polo passivo de ação cujo escopo seja a restituição de parcelas pagas diretamente ao condomínio e por ele administradas para investimento na construção.*
>
> *Todavia, no caso dos autos,* ***apesar de o contrato mencionar a incidência do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64, não restou caracterizada a hipótese de construção realizada sem fins lucrativos, por condomínio constituído por um grupo de pessoas reunidas com o intuito de construir uma edificação por administração e a preço real.***
>
> ***Consoante se observa nos autos, as Rés foram as vendedoras da fração ideal, contratada também para a prestação de serviço de construção, pelo condomínio formado*** *(id. 996, fl. 1002). [Grifos próprios]*
>
> *(…)*
>
> ***Verifica-se, ainda, que os pagamentos eram feitos diretamente à parte ré, e não ao Condomínio formado, devendo-se notar que até mesmo os boletos de pagamento ostentavam como credor a ré e não o condomínio.***
>
> ***Ao analisarmos os boletos de cobrança das parcelas do empreendimento, confirma-se, que ao contrário do que diz o art. 58, I, da Lei nº 4.591/64, a conta para depósito das parcelas referente a obra está em nome da 2ª apelada TC Nexus e não em nome do condomínio, como diz a lei.***
>
> ***Ora, se os valores devidos para a realização da construção eram pagos diretamente ao alienante das frações ideais, o qual se confunde com a incorporadora, forçoso concluir pela legitimidade passiva da parte ré na presente ação, em que se busca a devolução das quantias pagas.***
>
> *Para que se analise a incidência do CDC, na hipótese, bem como a tese de ilegitimidade passiva arguida pela parte ré, imprescindível perquirir se está caracterizada a administração por preço de custo. O regime de construção denominado preço de custo, ou por administração, é aquele que os compradores irão arcar com a totalidade das despesas alocadas no empreendimento, na proporção das frações ideais do terreno correspondente às respectivas unidades autônomas.*
>
> *(…)*

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

Nesse contexto, deve-se reconhecer, ainda, a incidência do Código de Defesa do Consumidor tendo em vista que o empreendimento tinha nítida pretensão de lucro, configurando-se os autores como destinatários finais.

Reconhecida a relação de consumo, impõe-se, portanto, ao fornecedor, a responsabilidade civil objetiva, estando o consumidor desonerado do ônus de provar a culpa da parte ré.

Além disso, deve-se ter em mente que estamos diante de uma relação entre desiguais, a impor o império do diploma consumerista, de modo a restabelecer o equilíbrio e simetria nos polos da demanda. Tamanha a preocupação do legislador constituinte que o consumidor foi identificado constitucionalmente (art. 48 do ADCT) como agente a ser necessariamente protegido de forma especial.

Dessa forma, exsurge inconteste que a parte ré, independentemente de culpa, responde pela reparação dos danos causados à parte autora.

Outrossim, é evidente que o ajuste no qual se funda a presente lide é um contrato de adesão, ou seja, aquele cujas cláusulas são preestabelecidas unilateralmente pelo parceiro contratual economicamente mais forte, sem que o outro parceiro possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato escrito. Nesse passo, ao contratar, o consumidor limita-se a aceitar em bloco as cláusulas, que foram unilateralmente elaboradas, assumindo, assim, papel de simples aderente à vontade manifestada pela empresa no instrumento contratual massificado, restando-lhe a mera alternativa de aceitar ou rejeitar o contrato (take it ou leave it), não podendo modificá-lo de maneira relevante.

Logo, o consentimento do consumidor manifesta-se por simples adesão ao conteúdo preestabelecido pelo fornecedor de bens ou serviços. Passando à análise do negócio jurídico em tela, os Apelados buscam elidir a pretensão afirmando que o contrato possui cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

No mais, as provas dos autos confirmam que o empreendimento "Nexus Hotel & Residences" não é nada daquilo que foi contratado, ***o regime de obra por administração foi totalmente desvirtuado.***

Posta essa moldura fática pela Corte local, que estabeleceu o desígnio lucrativo do empreendimento, o seu mecanismo financeiro extraído da estrutura de pagamento por boletos, confirmatórios da legitimidade passiva das agravantes, e a descaracterização do regime de obra por administração, a decisão agravada bem fundamentou que o afastamento dessas premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, soberano na cognição dos elementos fático-probatórios dos autos, seria inviável nesta instância especial em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte superior.

Neste particular aspecto, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz da moldura fática delineada no

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

acórdão e da tese jurídica trazida no recurso especial, de que maneira a análise da pretensão recursal não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais. O procedimento argumentativo necessário à impugnação válida das Súmulas em comento impõe à recorrente o ônus de demonstrar precisamente de que forma a análise da pretensão recursal dependeria tão somente da aplicação de uma outra forma jurídica aos elementos já estabelecidos na moldura fática do acórdão. Faz-se necessário, portanto, o enfrentamento dialético desse arcabouço fático textualizado no corpo do acórdão proferido pelo Tribunal de origem como premissa necessária ao entendimento de que a qualificação jurídica concluída pela instância *a quo* não espelha o melhor direito a ser aplicado ao caso.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.*
>
> *1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).*
>
> *2.* ***No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.***
>
> *(...)*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)*

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)*

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. ***Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.***

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No recurso em análise não se verifica qualquer referência textual a excertos fáticos do aresto da Corte local que embasassem o procedimento argumentativo exposto acima, de modo que não se materializou a impugnação válida das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso no aspecto.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo interno.

Deixo de majorar os honorários recursais, posto que a providência é incabível na espécie.

É o voto.

Documento eletrônico VDA49639078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 18/08/2025 11:13:56
Código de Controle do Documento: 1a2de43f-a6ce-4a62-8765-6121d354a928

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.681.020 / RJ

Número Registro: 2024/0236793-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02572593920158190001 202424503587 25725939201581900 01

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
OUTRO NOME	:	CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
		TALITA BARBOSA SCHILITHZ - RJ204819
AGRAVADO	:	SERGIO TELLES RIBEIRO FILHO
ADVOGADO	:	MÁRIO SILVA DOS SANTOS SKORNICKI - RJ135942
INTERES.	:	NEXUS HOTEL E RESIDENCES

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CALPER LTDA

Documento eletrônico VDA49867581 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:50:56
Código de Controle do Documento: c5f588bd-60f7-4e01-a850-9d67e241c231

ADVOGADOS : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
TALITA BARBOSA SCHILITHZ - RJ204819
AGRAVADO : SERGIO TELLES RIBEIRO FILHO
ADVOGADO : MÁRIO SILVA DOS SANTOS SKORNICKI - RJ135942
INTERES. : NEXUS HOTEL E RESIDENCES

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49867581 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:50:56
Código de Controle do Documento: c5f588bd-60f7-4e01-a850-9d67e241c231